



STEUERCHECKLISTE FÜR IMMOBILIEN-INVESTOREN

**Wie Du Deine Investitionen maximal
steueroptimiert gestaltest**





FISCHER & CIE.

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
Wie diese Checkliste zu verwenden ist	3
Unterschied zwischen „Steuertricks“ und legaler, strategischer Gestaltung	4
Was diese Checkliste NICHT ist	5
Folgende 7 Hauptarten der Steuergestaltung gibt es	6
Die Checkliste	8
Häufige Fragen zum Thema Steuergestaltung	23
Was mit strategischer Steuergestaltung alles möglich ist	25
Wer ist Alex „Düsseldorf“ Fischer?	27
Das sagen unsere Teilnehmer	28

Rechtliche Hinweise / Disclaimer

(Damit mich die Steuerberaterkammer nicht grillt, die würden es nämlich gerne)

Eine einzelfallbezogene, individuelle rechtliche und steuerliche Beratung kann durch diese abstrakte rechtliche und steuerliche Darstellung auf keinen Fall ersetzt werden. Kontaktiere unbedingt einen persönlichen rechtlichen und steuerlichen Berater. Diese Dokumente geben unsere persönlichen Erfahrungen und Interpretationen der Rechtsprechung, Literatur, Gesetze und rechtlichen Kommentare wieder. Die Inhalte basieren auf unserem Wissensstand zum Zeitpunkt der Erstellung. Aktuelle Änderungen der steuerlichen und rechtlichen Auffassungen der Finanzverwaltungen oder der Gerichte sind jederzeit möglich. Dies kann auch rückwirkend geschehen. Die Finanzverwaltung und die zuständigen Gerichte können jederzeit eine von unserer Auffassung abweichende Sichtweise des Falles vertreten. Eine Nachsorgeverpflichtung (die Pflicht, dass wir über eventuell später eintretende rechtliche oder tatsächliche Veränderungen oder neue Erkenntnisse zu informieren haben) besteht nicht. Die Zurverfügungstellung dieser Dokumente führt weder zu einer vertraglichen Bindung noch wird eine sonstige Haftung gegenüber dem Empfänger oder Dritten begründet. Wir übernehmen ausdrücklich keine Haftung für Dokumente, Musterverträge etc. in irgendeiner Form.





FISCHER & CIE.

Wie diese Checkliste zu verwenden ist

Vertrauen ist gut, Kontrolle ist besser

Zunächst einmal möchte ich Dir bestätigen, dass Du richtig gehandelt hast, Dir diese Checkliste herunterzuladen. Warum?

Du bist inzwischen wahrscheinlich durch die Praxis zum Realisten geworden, der verstanden hat, dass Steuerstrategie Chefsache sein sollte. Oder wie schon meine Eltern sagten:

„Vertrauen ist gut, Kontrolle ist besser ...“

Diese Checkliste enthält **über 12 Punkte**, anhand derer Du schnell feststellen kannst, ob Du als Unternehmer und / oder Immobilien-Investor die absoluten Basics der Steuergestaltung nutzt und ob Deine Steuererklärung / Bilanz einigermaßen mit Hingabe zu diesem Thema erstellt wurde.

Wo das wirkliche Potential liegt

Der wirkliche „Schmackes“ liegt aber in folgender Gesetzmäßigkeit:

„Das Spiel der Steuergestaltung findet in der Zukunft statt.“

Damit meint man, dass das rückwirkende Einbauen von „Steuerspartricks“ nur etwa 20 % der potenziellen Möglichkeiten ausnutzt.

80 % des Einspar- und Gewinnpotenzials liegen im vorausschauenden Aufbau einer steuerlichen Gestaltungsstrategie, die auf Dich (Ist-Situation, Branche, Familiensituation und Lebensplanung) maßgeschneidert ist.





FISCHER & CIE.

Unterschied zwischen „Steuertricks“ und legaler, strategischer Gestaltung

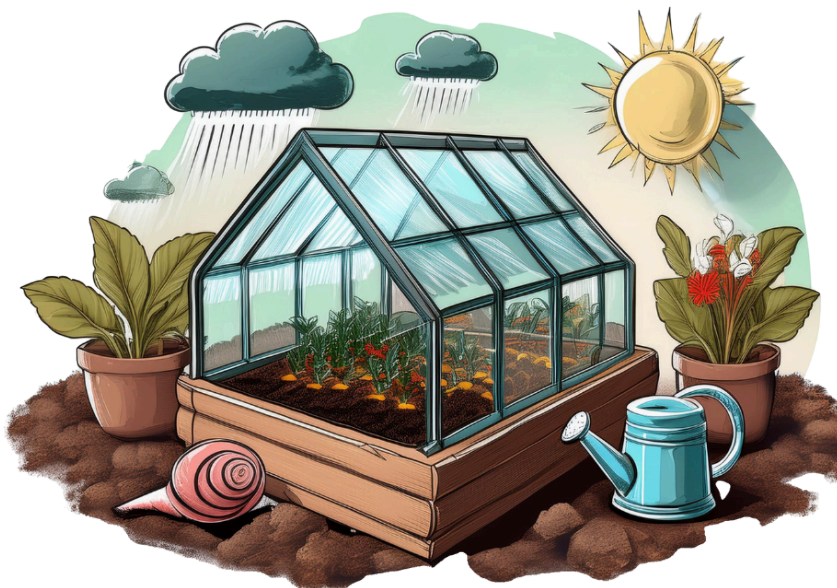
Was ist mit „Aufbau einer steuerlichen Gestaltungsstrategie“ gemeint? Ich versuche mal, dieses komplex erscheinende (jedoch sehr einfache) Thema kurz und knackig anhand einer Analogie/Metapher darzustellen:

Stell Dir vor, Du hast einen Gemüsegarten auf Deinem Grundstück. Du kämpfst immer wieder gegen negative Einflüsse von außen:

- Nicht genug oder zu viel Regen.
- Zu hohe oder zu niedrige Temperaturen.
- Schädlinge (Schnecken, Läuse & Co.), die die Stecklinge zerstören.
- Zu kalte Winter, die zu Erfrierungen führen etc.

Du hast jetzt zwei Möglichkeiten:

1. Du reagierst immer wieder auf die Einflüsse von außen, wenn es meist schon zu spät ist.
2. Du legst ein Hochbeet an (Schnecken, Schädlinge, etc. sind somit raus), versiehst es mit einem Gewächshaus und einer automatisierten Bewässerung. Sprich, Du setzt es einmal richtig und professionell auf. Dann sparst Du Dir ein für alle Mal den Stress, das Gerenne und den Frust. Ich persönlich hasse es geradezu, aus einer Art „Opferposition“ heraus reagieren zu müssen. Dies sieht aber erfahrungsgemäß nicht jeder so.



Was diese Checkliste NICHT ist

Diese Checkliste kann natürlich nicht zaubern.

Wenn wir uns an den Großkonzernen (Apple, Amazon & Co) orientieren, und das sollten wir, denn diese sind geradezu die Meister der legalen Steuervermeidung, dann sehen wir Folgendes:

„Steuer-Hacks“ spielen dort eher eine untergeordnete Rolle. Der Fokus liegt vielmehr darauf, eine steuerlich optimale Plattform zu schaffen, auf der man dann seine Geschäfte tätigt.

So wird zunächst das Geschäftsmodell von zig Spezialisten analysiert, inklusive Vergangenheit, Gegenwart und Zukunftsplanung. Basierend auf diesem Ist-Zustand wird dann der steuerliche Rahmen aufgesetzt. Sprich, es wird ein rechtlicher / steuerlicher Rahmen geschaffen, der für dieses Unternehmen und seine Geschäftstätigkeit ideal ist.

Dies kann z. B. über Lizenzgesellschaften sein, Stiftungen, Holdings, Tochtergesellschaften, unterschiedliche Gesellschaftsformen, privatrechtliche Beteiligungs- und Gewinnabführungsverträge, gegenseitige Darlehen etc., die es dann ermöglichen, entstandene Gewinne vor staatlichem Zugriff zu bewahren.

Das ist die Champions League der steuerlichen Gestaltung, bei der 80 % der Steuerersparnis zu holen sind. Dies kann eine einfache Checkliste natürlich nicht leisten. In dieser Checkliste hier bekommst Du aber dennoch jede Menge sofort anwendbare Tipps, die wirklich bares Geld wert sind.





Folgende 7 Hauptarten der Steuergestaltung gibt es

Bevor Du diese Checkliste umzusetzen beginnst, solltest Du verstehen, dass es grundsätzlich mehrere Arten der Steuergestaltung gibt, die ein Steuerberater alleine niemals leisten kann – es sei denn, er ist gleichzeitig Jurist, Lebensplaner, Spezialist für Kapitalgesellschaften, Gesellschaftsrechtler, Kreditmanager und auch noch Dein Lebenspartner.

Darum nimm Dir wirklich mein Motto zu Herzen:

„Steuerstrategie ist Chefsache!“ (Siehe „Fragen & Antworten“)



Steuerverschiebung / Liquiditätsschaffung

Hat den Zweck, das Kapital länger arbeiten zu lassen, um sich z. B. Liquiditätsvorteile oder die Möglichkeit zusätzlicher Investitionen zu verschaffen.

Steuern in privates Vermögen umwandeln

Hierzu müssen im Vorfeld steuerlich optimierte Investitionen (wichtig: Investitionen, nicht Ausgaben!) getätigt werden, die auch tatsächlich zu Deiner Lebensplanung und Ist-Situation passen sollten.

Progressions-Optimierung

Hier wird z. B. der Grundfreibetrag, also der steuerliche Freibetrag von 11.784 EUR pro Person (Stand 2024 für Alleinstehende), ausgenutzt. Über GbR-Gestaltungen (= Gesellschaften bürgerlichen Rechts) lässt sich z. B. über einfache, privatschriftliche Verträge der Grundfreibetrag der Kinder, Lebens- und Ehepartner ausnutzen, was sehr lukrativ sein kann.

Identitätsmanagement

Das Finanzamt denkt in steuerlichen „Identitäten“. So wird die Identität „Angestellter“ (weil man ihr Konsum unterstellt) meist am höchsten besteuert. Die Identität „Kapitalgesellschaft“ (weil man ihr Investition unterstellt) am niedrigsten. Die Identität „Vermieter“ hat ganz andere Möglichkeiten als die Identität „Stiftung“ oder „Privat-Holding“. Es ist oft äußerst sinnvoll, sich mehrere steuerliche Identitäten zuzulegen und gegebenenfalls Einkommensströme dorthin zu verlagern. Das ist speziell das, was Großkonzernen so niedrige Steuerzahlungen einbringt.



Private Ausgaben in die betriebliche Sphäre verlagern

Die bekanntesten Beispiele hierzu sind sicherlich der Firmenwagen, der Laptop und die Telekommunikation. Echte Profis nutzen jedoch noch viel weitreichendere Möglichkeiten, die – richtig gestaltet – völlig legal sind. So gibt es Gesellschaftsformen, deren ausdrücklicher Zweck es ist, ihre Mitglieder sozial und kulturell zu fördern.

Optimierung von Schenkung, Vererbung, Gewerbesteuer, Grunderwerbsteuer etc. bei gleichzeitiger Absicherung des Vermögens

Ja, es gibt noch andere Steuerarten als Einkommens- und Körperschaftssteuer. Und ja, auch diese lassen sich mit der richtigen Identität (Gesellschafts- oder Gestaltungsform) stark optimieren.

Aber sind wir doch mal ehrlich: Tatsächlich geht es uns doch allen nicht um „Steuern sparen“, sondern darum, ein möglichst großes, sicheres und wertstabiles Vermögen aufzubauen, von dem wir (und unsere Lieben) irgendwann leben können sollen, um nicht mehr arbeiten zu müssen.

Darum sollte steuerliche Gestaltung immer auch die Absicherung des Vermögens gegen z. B. staatlichen Fremdzugriff, Haftungsansprüche Dritter oder gegen gierige Verwandte, Partner und Abkömmlinge haben.

Bereits gezahlte Steuern zurückholen

Das ist sicher die schwierigste Disziplin im Mittelstand, da hier das Kind bereits in den Brunnen gefallen ist. Unter gewissen Umständen (und im Einzelfall zu prüfen) ist es jedoch möglich, vergangene Jahre (z. B. unter Einhaltung bestimmter Regularien des „Investitionsabzugsbetrages“) und sogar rechtskräftige Bescheide wieder aufzubrechen.

Dies erfolgt über höchstrichterliche Urteile zur „Korrektheit“ der Handels- und somit der Steuerbilanz.

Die nachfolgende Checkliste kann sich natürlich nicht mit echten Profi-Techniken beschäftigen, weil Du dafür einiges an Hintergrundwissen und ein Expertennetzwerk benötigen würdest, was diesen Rahmen hier definitiv sprengen würde.

Erfahrungsgemäß wirst Du Dir aber selbst mit diesen einfachen Mitteln bereits Vorteile in Höhe von mehreren zehntausend Euro verschaffen können.

Unterschätze die 12 Punkte der nachfolgenden Checkliste deshalb bitte nicht.



Die Checkliste

Investitionsabzugsbetrag nutzen, um Steuern zu reduzieren und Eigenkapital aufzubauen

Der Investitionsabzugsbetrag (IAB) nach § 7g EStG ist eine kleine Wunderwaffe – gerade für Immobilien-Investoren.

Warum?

Mit dem IAB kannst Du bei beweglichen Wirtschaftsgütern, die fast ausschließlich betrieblich genutzt werden, bis zu 50 % der voraussichtlichen Anschaffungskosten bereits vorab abschreiben. Die Summe der begünstigten Anschaffungskosten ist auf 200.000 € je Betrieb begrenzt.



Beispiel: Anschaffungskosten 400.000 €, Investitionsabzugsbetrag 200.000 €.

Und das für künftige Anschaffung oder Herstellung. Das heißt, Du musst es noch nicht gekauft haben, sondern allein die Tatsache, dass Du es (nachweislich) planst, macht es möglich.

Zusätzlich kannst Du noch 20 % im Jahr der Anschaffung abziehen und der Rest wird über die Nutzungsdauer abgeschrieben.

Danach hast Du 3 Jahre Zeit, das bewegliche Wirtschaftsgut (z. B. Photovoltaikanlage) tatsächlich anzuschaffen (falls Du es nicht schaffst, wird es rückwirkend gecancelt).

Das heißt, Du kannst Dich praktisch (wenn Du es geschickt machst) auf Kosten des Finanzamts komplett refinanzieren. Denn eine Reduktion des Gewinns um 200.000 € bedeutet für Dich 100.000 € Cash.

Wenn Du dieses nun als rollierendes Eigenkapital (siehe Punkt 2) einsetzt – herzlichen Glückwunsch!

Die Voraussetzungen sind:

- Jahresgewinn von maximal 200.000 € (egal, ob Einnahmen-Überschuss-Rechnung oder Bilanzierung) pro Gesellschaft
- Privatpersonen können den IAB leider nicht nutzen, es sei denn, sie eröffnen ein zusätzliches Gewerbe.



Tipp: Bei Photovoltaikanlagen gibt es staatlich garantierte 6-8%-Rendite. Die Anschaffung ist über Fördermittel sogar bezuschussbar. Die Hebelmöglichkeiten kannst Du Dir gerne selbst ausrechnen.



Die richtige Finanzierung – Rollierendes Eigenkapital

Willst Du schnell viel Vermögen aufbauen, dann ist es bei Finanzierungen wichtig, möglichst eigenkapitalschonend vorzugehen. Bei Objekten, die ich im Bestand halten will, mache ich deshalb Folgendes:



Beispielobjekt:

- Kaufpreis: 1 Million Euro
- Kaufnebenkosten: rund 10 %, also 100.000 € (Notar, Grunderwerbsteuer, Ämter)

Die Bank finanziert üblicherweise den Kaufpreis (1 Million Euro), während die Nebenkosten aus Eigenkapital zu zahlen sind. Ich schlage der Bank jedoch vor, die gesamte Summe (1,1 Millionen €) zu finanzieren. Als Ersatz für das Eigenkapital hinterlege ich die 100.000 € auf einem Festgelddepot, das an die Bank abgetreten wird.

Vorteile dieser Strategie:

- Das Eigenkapital wird im Darlehensvertrag freigegeben, sobald 100.000 € getilgt wurden (bei 3 % Tilgung nach ca. 3,5 Jahren).
- Nach Freigabe kann ich das Depot erneut verwenden, z. B. für den Kauf einer weiteren Immobilie.
- Das Festgelddepot bleibt als Cash in meiner Selbstauskunft sichtbar und verbessert meine Bonität für künftige Finanzierungen.



Wichtig: Würdest Du die Nebenkosten direkt aus dem Eigenkapital bezahlen (so machen es 99 % der Leute), so wäre das Geld unwiderruflich weg bis zu dem Zeitpunkt, an dem Du die Immobilie verkaufst. Bei meiner Version wird das Eigenkapital bereits nach 3 bis 5 Jahren wieder frei (abhängig von der Höhe der Tilgung).

Es gibt noch einen weiteren Vorteil: Die 100.000 € im Depot erscheinen weiterhin als Cash (obwohl es abgetreten ist) in Deiner Selbstauskunft. Hättest Du es dagegen bezahlt, wäre es wirklich „verschwunden“.

Ich habe zu diesem Thema ein [30-minütiges Video](#) gedreht, in dem ich diese Methode detailliert beschreibe (inkl. Rechenbeispielen und Erklärungen). Schaue mal rein!





FISCHER & CIE.

Einhaltung der 15%-Grenze beim anschaffungsnahen Herstellungsaufwand

Als Immobilieninvestor kannst Du Kosten für Renovierungen steuerlich geltend machen. Dabei gibt es jedoch einige Feinheiten, die Du beachten solltest.

Für Dich ist es natürlich interessanter, die gesamten Kosten sofort absetzen zu können. Doch leider lassen sich nicht alle Kosten sofort absetzen. Manche müssen über die gesamte Lebensdauer abgeschrieben werden.

Hier die wichtigsten Kategorien:

- **Anschaffungsaufwand:** Das sind Kosten, die beim Erwerb der Immobilie anfallen, um sie in einen nutzbaren Zustand zu versetzen.
- **Herstellungsaufwand:** Kosten für Erweiterungen, Neubauten oder wesentliche Verbesserungen der Immobilie. Diese Kosten müssen über die Nutzungsdauer (meist 50 Jahre) abgeschrieben werden.
- **Erhaltungsaufwand:** Das ist der steuerliche Jackpot! Hierbei handelt es sich um sofort abziehbare Werbungskosten, die direkt im Jahr der Zahlung steuerlich berücksichtigt werden können.

Wichtig: Substanzerhaltungsregelung (2-von-4-Regel)

Es gibt spezielle Regeln für Arbeiten an Elektro, Sanitär, Heizung und Fenstern.

- Fährst Du 3 von 4 Punkten innerhalb von 5 Jahren durch, gelten die Kosten als Herstellungsaufwand.
- Beschränkst Du Dich jedoch auf nur 2 Punkte, bleiben die Kosten als Erhaltungsaufwand sofort abziehbar.



Tipp: Alles, was nicht unter Elektro, Sanitär, Heizung und Fenster fällt, kannst Du unabhängig von dieser Regel umsetzen. Beispiele dafür sind Glattputz, Parkettböden oder Treppenhauissanierungen. Solche Maßnahmen fallen meist unter Erhaltungsaufwand und sind sofort absetzbar.

Anschaffungsnahe Herstellungskosten (15%-Regel)

Eine weitere wichtige Ausnahme betrifft die sogenannten „anschaffungsnahen Herstellungskosten“. Das sind Kosten für Renovierungen und Instandhaltungen, die innerhalb der ersten 3 Jahre nach dem Kauf anfallen.

- Übersteigen die Kosten (zzgl. Umsatzsteuer) 15 % der Gebäudeanschaffungskosten (also Kaufpreis abzüglich Grundstücksanteil), gelten sie als anschaffungsnahe Herstellungsaufwand und müssen über die Nutzungsdauer abgeschrieben werden.
- Liegen die Kosten jedoch unterhalb der 15%-Grenze, kannst Du sie als Erhaltungsaufwand sofort absetzen.





FISCHER & CIE.



Tipp: Nach Ablauf der 3 Jahre entfällt die 15%-Grenze. Dann kannst Du Renovierungsmaßnahmen beliebig hoch durchführen und die Kosten sofort im Jahr der Zahlung absetzen.

Finanzierung clever planen:

Bereits bei der Erstfinanzierung kannst Du die Bank bitten, zukünftige Modernisierungsmaßnahmen mit einzuplanen. Dadurch hast Du ausreichend Kapital für spätere Maßnahmen und kannst den Hebeleffekt optimal nutzen.

Im [folgenden Video](#) zeige ich Dir eine Grafik, in der Du ganz einfach selber prüfen kannst, ob Deine Kosten als “anschaffungsnaher Herstellungsaufwand” gezählt werden oder ob sie sofort abschreibungsfähig sind.



(Nachrang-) Darlehen aus eigenen Gesellschaften oder aus privatem Umfeld

Stelle Dir vor, Du hast eine Gesellschaft und möchtest eine Immobilie für eine Million Euro kaufen und finanzieren. Dabei entstehen ungefähr 100.000 € Kaufnebenkosten. Üblicherweise wird die Bank verlangen, dass Du diese aus Deinem Eigenkapital in die Finanzierung einbringst.

Wenn Du Dir dieses Geld als Gehalt beziehungsweise Gewinnausschüttung aus Deiner Firma auszahlen würdest, würde diese Summe mit bis zu 45 % versteuert.

Die Alternative: Du leihst das Geld einfach bei Deiner Gesellschaft und zahlst dafür Zinsen. Dieses Geld wird Dir also steuerfrei auf Dein Konto ausgezahlt.

Die Schuldzinsen, die Du dafür an Deine Gesellschaft zahlst, kannst Du privat (also mit bis zu 45 %) steuerlich geltend machen.

Die GmbH muss für die Zinseinnahmen natürlich Steuern zahlen, allerdings mit einem deutlich geringeren Steuersatz.

Das gleiche Spiel funktioniert natürlich auch mit Familienmitgliedern, die einen geringeren Steuersatz haben als Du. Bei cleverer Gestaltung kann man beispielsweise den Grundfreibetrag der eigenen Kinder nutzen.



Wichtig: Diese Gestaltung und deren Verträge müssen einem Fremdvergleich standhalten. Sei also gerade bei den Formalitäten (Darlehensvertrag, marktübliche Zinsen, Besicherung) penibel, denn hier wird das Finanzamt mit Argusaugen hinsehen.



Tip: Wir veranstalten regelmäßig [Live-Webinare](#) zum Thema Steuern und Steueroptimierung mit vielen weiteren Gestaltungen und Hacks. Sei beim nächsten Mal unbedingt dabei, um Dich als Immobilien-Investor optimal aufstellen zu können!



Die richtige Tilgungsart wählen

Grundlegend gibt es 2 hauptsächlich interessante Tilgungsformen: das Annuitätendarlehen und das Tilgungsaussetzungsdarlehen. In puncto Steueroptimierung lohnt es sich definitiv, hier näher hinzuschauen!

Definition Annuitätendarlehen:

Der Kreditnehmer zahlt bis zur vollen Rückzahlung des Darlehens eine jedes Jahr gleichbleibende Summe (Annuität) an den Darlehensgeber (in der Regel natürlich in monatlichen Raten). Diese setzt sich aus Zinszahlungen an die Bank und Tilgungsleistungen des Darlehensnehmers zusammen. Im Laufe der Zeit vermindert sich der Anteil der Zinszahlungen und es erhöht sich der Anteil der Tilgungsleistung (in der gleichbleibenden Rate), da die Darlehensschuld mit jeder Zahlung geringer wird und somit die darauf entfallenden Zinsen sinken.



Definition Tilgungsaussetzungsdarlehen:

Das Tilgungsaussetzungsdarlehen wird auch als Festdarlehen oder endfälliges Darlehen bezeichnet. Ein Darlehen, das im Gegensatz zum Annuitätendarlehen nicht laufend getilgt, sondern erst am Ende der Laufzeit auf einen Schlag zurückgezahlt wird (während der Laufzeit sind nur die Zinsen zu entrichten). Das ergibt einen steuerlichen Vorteil, da mehr Zinsen anfallen und vom zu versteuernden Einkommen abgezogen werden können. Nachteil ist, dass insgesamt mehr Zinsen gezahlt werden.

Die meisten Leute entscheiden sich für ein Annuitätendarlehen. Der Nachteil ist aber, dass die absetzbaren Zinszahlungen im Laufe der Zeit immer geringer werden (während der nicht absetzbare Tilgungsanteil weiter ansteigt) und Du somit zum Ende der Laufzeit kaum noch Steuervorteile nutzen kannst.

Beim Tilgungsaussetzungsdarlehen bleibt der Zinsanteil immer gleich, das bedeutet: Du tilgst die Schuld nicht, sondern sparst sie und sammelst so ein Guthaben an, welches Du nach 30 Jahren gegen Deine Schuld verrechnen kannst.

Noch spannender ist es, die laufende Tilgung in einen laufenden Wertpapiersparplan zu investieren, bei dem die Rendite nach Steuern höher ist als der Kreditzins.



Ein weiterer Vorteil: Auch aus Bonitätssicht ist das Tilgungsaussetzungsdarlehen deutlich attraktiver. Warum? Weil so auf Deiner Selbstauskunft nicht nur die Restschuld und der aktuelle Wert der Immobilie zu sehen sind, sondern auch die bereits angesparte Summe aus Deinem Wertpapiersparplan, den Du in manchen Fällen als Eigenkapitalnachweis nutzen kannst.

Außerdem: Wenn Du umschuldest (also Du behältst das Objekt, aber schuldest um und lässt das Objekt neu bewerten), werden sowohl die laufenden Tilgungsdepots als auch das Depot für das rollierende Eigenkapital (siehe Punkt 2) wieder frei. Auf diese Weise hast Du wieder liquide Mittel für weitere Investitionen, ohne das Objekt verkaufen zu müssen.



Die richtige Gesellschaftsform wählen

Ich werde immer wieder gefragt: „Alex, soll ich die Immobilie lieber privat oder in einer GmbH kaufen?“ Nun, die Antwort hängt ganz von Deiner Zielsetzung und Situation ab.

Grundsätzlich gibt es 3 Möglichkeiten, wie Du eine Immobilie kaufen kannst:

- privat
- in einer Kapitalgesellschaft (GmbH, vermögensverwaltende GmbH, GmbH und Co. KG, Stiftung, Genossenschaft etc.)
- Personengesellschaft



Grundsätzlich ist es wichtig, die private Vermögensverwaltung (V & V) von gewerblichen Aktionen zu trennen (siehe „Gewerblicher Grundstückshandel“).

Wenn Du also innerhalb einer kurzen Zeit (innerhalb von 10 Jahren) Immobilien an- und wieder verkaufst, diese gezielt zum Wiederverkauf renovierst oder Dich sonst irgendwie gewerblich verhältst, solltest Du dies besser in einer **GmbH** tun.

Objekte, von denen Du denkst, dass sie stark im Wert steigen werden, sollten idealerweise **privat** gekauft werden, weil Du sie nach 10 Jahren steuerfrei wieder verkaufen kannst und so den Gewinn aus dem Verkauf komplett (im Privatvermögen) einbehalten kannst.

Für den Fall, dass Du die Immobilie nicht verkaufen und sie stattdessen schnell abbezahlen möchtest (um z. B. von den Mieteinnahmen zu leben), dann solltest Du sie in einer **vermögensverwaltenden GmbH (vvGmbH)** halten.

Warum? Weil Du so nur 15,8 % statt 30 % oder 45 % Steuern auf die Immobilienerträge bezahlen musst und somit 50 % mehr Liquidität hast, die Du für Tilgung verwenden kannst. Doch Vorsicht vor der gewerblichen Infizierung!



Regel: Wenn die Immobilie ein steuerliches Minus hat (z. B. durch Reparaturen oder Erhaltungsaufwendungen; siehe Tipp 3), dann willst Du dieses steuerliche Minus mit anderen Einkunftsarten (z. B. Nichtselbstständige Arbeit, Gewerbebetrieb etc.) verrechnen. Dies geht allerdings nur, wenn Du die Immobilie privat hältst. Daher sollten, als Faustregel, nur Immobilien, die steuerlich positiv sind (oder sehr schnell dort landen werden) in einer Kapitalgesellschaft angekauft werden.



Hinweis: Wenn Du Dir unsicher bist, dann wäre es für Dich das Beste, an einem unserer [Live-Webinare](https://www.af-steuercoaching.de) teilzunehmen und mir Deine Frage im Live-Chat zu stellen. Für viele Unternehmer und Investoren wie Dich war das Webinar der erste Schritt in Richtung steuerlicher Optimierung ...



Die 15%-Grenze beim anschaffungsnahen Herstellungsaufwand umgehen

Wie Du in Punkt 2 bereits erfahren hast, ist es wichtig, dass die Renovierungskosten in den ersten 3 Jahren 15 % des Gebäudewertes nicht übersteigen, damit Du sie direkt absetzen kannst und nicht über die Lebensdauer abschreiben musst.

Dies lässt sich aber umgehen, wenn Du die Renovierungsarbeiten bereits vor dem Anschaffungszeitpunkt startest. Warum?

Im Gesetz steht: „Zu den Herstellungskosten eines Gebäudes gehören auch Aufwendungen für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die innerhalb von drei Jahren nach der Anschaffung des Gebäudes durchgeführt werden.“ (§ 6 Abs. 1 EstG.)

Wenn Du genau liest, siehst Du den Ausdruck „nach der Anschaffung“. Wenn Du die Renovierungsarbeiten also vor der Anschaffung tätigst, greift die 15%-Regel nicht.



Hinweis: Der Bundesfinanzhof hat diese Gestaltung in einem Urteil für rechtmäßig erklärt (Az. IX B 121/19). Somit kannst Du alle Renovierungskosten direkt als Werbungskosten ansetzen, wenn Du sie vor dem Kaufvertrag tätigst.



Wichtig: Die Renovierung muss vor Kaufvertrag und Übergang von Nutzen und Lasten abgeschlossen sein. Achtung: Hier besteht das Risiko, dass Du auf eigene Kosten renovierst und der Kaufvertrag anschließend nicht zustande kommt. Dies solltest Du ggf. in Privatverträgen (z. B. Werkvertrag) sicherstellen. Bei Geschäften innerhalb von Ehepartnern muss zusätzlich eine Argumentation in Bezug auf §42 AO (Gestaltungsmissbrauch) sichergestellt sein!



Gezieltes Einkaufen von Immobilien für Eigennutz und steuerfreies Wiederverkaufen

Wir alle kennen sie: die 10-Jahres-Spekulationsfrist. Diese besagt, dass Du eine Immobilie erst dann steuerfrei wieder verkaufen kannst, wenn seit dem Notarvertrag 10 Jahre vergangen sind. Kaufst Du allerdings eine Immobilie, die von Anfang an ausschließlich zur Eigennutzung diente, unterliegt diese nicht der 10-Jahres-Spekulationsfrist.

Schauen wir uns dazu nochmal die Passage aus dem [Gesetzestext](#) zum § 23 Abs. 1 EStG „Private Veräußerungsgeschäfte“ an:

„Ausgenommen sind Wirtschaftsgüter, die im Zeitraum zwischen Anschaffung oder Fertigstellung und Veräußerung ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken (also keine Kindermädchen, keine Au-pair-Mädchen, keine Airbnb-Vermietung etc.) oder im Jahr der Veräußerung und in den beiden vorangegangenen Jahren zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurden.“

So kannst Du eine Wohnung kaufen, selbst einziehen, sie schön renovieren und eigentlich sofort wieder verkaufen. Ein Richtwert (also ein Wert, an den man sich halten sollte), wäre in diesem Fall 3 Kalenderjahre. Wenn Du also eine Immobilie im Jahr 2021 kaufst und dort selbst einziehst, wäre ein Wiederverkauf im Jahr 2023 sinnvoll, aber nicht unbedingt nötig.



Übrigens: Als eigengenutzte Wohnungen gelten auch mietfrei an Kinder überlassene Immobilien, während sie noch Kindergeldanspruch haben. Vermietest Du die Wohnung dagegen an Dein Kind, gilt diese nicht mehr als eigengenutzt.



Beachte: Wenn Du das zu oft machst, fällt es sowohl in das Thema Gestaltungsmissbrauch (§ 42 Abgabenordnung) als auch ggf. in das Thema „Gewerblichkeit“ hinein. Es muss also immer eine berufliche oder private Notwendigkeit gegeben sein, die einen Umzug in eine neue Eigentumswohnung rechtfertigt.

In den folgenden 2 Videos habe ich Dir nähere Informationen zum Thema [§ 42 Abgabenordnung](#) und [„Gewerblichkeit“](#) eingefügt, schaue sie Dir genau an, um Dich mit dem Thema vertraut zu machen.

Auch wichtig: Der Verkauf von eigengenutztem Wohneigentum fällt nicht unter die Drei-Objekt-Grenze, durch die Du (bei Überschreitung) in den gewerblichen Grundstückshandel rutschen könntest.



§42 Abgabenordnung



Definition: Gewerblichkeit





FISCHER & CIE.

Grunderwerbsteuer sparen bei Verlagerung von privat gehaltenen Immobilien in eine vermögensverwaltende GmbH (vvGmbH)

Wie Du zuvor gelernt hast, macht es Sinn, Cashflow-Objekte, bei denen keine besondere Wertsteigerung zu erwarten ist, in einer vermögensverwaltenden GmbH zu kaufen, weil Du so die Mieteinnahmen mit nur 15,8 % (statt 45 %) versteuern müsstest und somit schneller tilgen kannst.



Nachteil: Der Veräußerungsgewinn ist nach 10 Jahren nicht steuerfrei.

Was ist aber, wenn Du Deine Immobilien bereits privat gekauft hast?

Kann man sie in eine vvGmbH übertragen, ohne noch einmal die Grunderwerbsteuer zahlen zu müssen?

Nun, ganz ohne Grunderwerbsteuer kommen wir nicht aus, aber wir können den Betrag auf nur 10 % minimieren. Das bedeutet, dass Du statt den üblichen z. B. 6,5 % (variiert je nach Bundesland) nur noch 0,65 % zahlen musst.

Dazu kannst Du von einem nicht veröffentlichten BFH-Urteil profitieren, welches zusammengefasst Folgendes besagt: Wenn Du eine Immobilie länger als 10 Jahre im privaten Bestand hast, kannst Du sie (steuerlich gesehen) an Deine Kapitalgesellschaft zu nur 10 % des aktuellen Verkehrswertes übertragen. Die Grunderwerbsteuer wird in diesem Fall nur auf die 10 % fällig.

Der Verkauf Deiner Immobilie an Deine Kapitalgesellschaft gilt als eine sogenannte „*verdeckte Sacheinlage*“. Die verdeckte Sacheinlage macht es möglich, dass 100 % des aktuellen Verkehrswertes der Immobilie im Vermögen der Kapitalgesellschaft landen. 90 % landen als Kapitalrücklage in der Passivseite der Bilanz.

Und jetzt kommt das Interessante: Die Kapitalrücklage ist steuerfrei auszahlbar, falls keine anderen ausschüttungsfähigen Gewinne mehr existieren.



Tipp: Mache vor der Übertragung ein offizielles Verkehrswertgutachten, damit Du einen möglichst hohen Verkehrswert erzielst.

Auf diese Weise hast Du mehrere Vorteile:

- Du hast sofort Privatvermögen, das Du für weitere Investitionen nutzen kannst (siehe hierzu auch den Punkt „*rollierendes Eigenkapital*“)
- Du hast eine erhöhte Abschreibungsgrundlage in der Kapitalgesellschaft
- Du hast eine Kapitalgesellschaft, die (falls sie sich nur auf Vermietung von Immobilien fokussiert) auch noch von der Gewerbesteuer befreit ist, womit Du nur eine steuerliche Belastung von 15,8 % hast



Erbschaftsteuer bei Immobilienvermögen reduzieren

Es gibt spezielle Gestaltungen (wie z. B. bei speziell modifizierten Genossenschaften), mit denen Du die Schenkungssteuer bzw. die Erbschaftssteuer auf nahezu null optimieren kannst.

Grundsätzlich funktioniert das über die sogenannte „strenge Trennung zwischen dem Gesellschafts- und Anteilsvermögen (Nominalwert des Kapitalanteils)“.

Das bedeutet, dass im Erbfall nur eine Kapitalforderung in Höhe des Nennwerts entsteht – egal, wie viel die Gesellschaft wert ist. Anders gesagt: Du würdest also nicht das Immobilienvermögen der jeweiligen Gesellschaft, sondern lediglich Deinen Anteil an der Gesellschaft (= nominelle Kapitalforderung gemäß Anteilshöhe) vererben.



Beispiel: Günther hat in einer Genossenschaft über Jahre hinweg ein Vermögen von 3 Mio. € aufgebaut. Die Mitglieder sind er, seine Frau und 2 Kinder – jeder mit einem nominellen Anteilswert von 100 €.

- **Erbschaftsteuer:** Wenn Günther jetzt sterben sollte, dann vererbt er seinen 100-Euro-Nennwert an seine Frau. Angenommen eines der Kinder verlangt nun seinen Pflichtanteil, dann kann die Mutter einfach ihr Portemonnaie herausholen und den Pflichtanteil auf die 100 € des Nennwertes auszahlen.
- **Schenkungsteuer:** Wenn Günther das gesamte Vermögen an seine Kinder und Enkel übertragen möchte, beträgt die Schenkungsteuer sage und schreibe 0 €! Warum? Wegen der strengen Trennung! Anders gesagt verschenkt er mit seiner Frau zusammen nur 200 €, was weit innerhalb aller Freibeträge liegt.

Du kannst die Erbschaftsteuer auch mit einer Stiftung lösen: Bei einer Stiftung gehört das Vermögen der Stiftung. Die Stiftung ist wiederum eine verselbständigte Vermögensmasse, die sich praktisch selbst gehört und somit nicht vererbt werden kann. Die „Erbten“ wären bei einer Stiftung durch das Vermögen begünstigt, haben aber keinen Anspruch darauf, weil es nicht vererbt werden kann. Beachte „Erbersatzsteuer“ bei Familienstiftungen.



Hinweis: Stiftungen und Genossenschaften sind hochkomplexe Themen, mit denen man wahnsinnig viel Steuern sparen kann. Diese Steuergestaltungsarten müssen allerdings sehr genau aufgesetzt werden. Daher sind sie kein klassischer Hack, sondern aktive Steuergestaltung, die die Konzerne und die reichsten 1 % der Deutschen nutzen. Wenn Du mehr über das Thema Steuergestaltung erfahren möchtest, melde Dich jetzt zu unserem nächsten [Webinar](#) an und nutze die Gelegenheit, unseren Experten Deine individuellen Fragen zu stellen.



Freibeträge von Kindern und Familienmitgliedern nutzen

Falls Du z. B. Kinder hast, kann es Sinn ergeben, passive Einkommensströme durch Immobilien auf Deine Kinder zu verlagern, um so ihre Steuerfreibeträge (Einkommensteuer) von ca. 11.784 € jährlich zu nutzen.

Angenommen Du schenkst Deinem Kind eine Immobilie (Achtung: Denke an die Schenkungsfreibeträge, um keine unnötigen Steuerzahlungen auszulösen), die jährlich um die 11.784 € an Mieteinnahmen erzielt. Gleiches gilt natürlich für alle anderen Familienmitglieder, die kein eigenes Einkommen beziehen.

Bei Deinem Kind wären diese Einnahmen steuerfrei, während Du die Einnahmen mit Deinem persönlichen Steuersatz versteuern müsstest. Warum also das Taschengeld aus dem bereits versteuerten Nettogehalt bezahlen, wenn Du es auf diese Weise aus dem Brutto bezahlen kannst?

Mache hierbei nicht den Fehler des Nießbrauchsrechts, denn sonst hast Du zwar die Mieteinnahmen, aber keine Kosten, die Du gegenrechnen könntest, oder andersrum: Dein Kind hat die Kosten, aber keine Mieteinnahmen.



Hinweis: Ggf. muss in diesem Fall ein Ergänzungspfleger bestellt werden. Es kann auch sein, dass das Rechtsgeschäft als „*schwebend unwirksam*“ erklärt wird (was steuerlich dennoch gültig ist) – lasse Dich von diesen Hindernissen aber nicht abschrecken, es lohnt sich!

Rechne mal nach:

- Bei 2 Kindern sind es jeweils 10.000 € pro Jahr, also 20.000 € pro Jahr
- mal 18 Jahre = 360.000 €
- darauf würdest Du normalerweise grob 45 % Steuern zahlen
- das ergibt eine Steuerersparnis von 162.000 €, nur weil Du es früh genug getaktet und klug gestaltet hast



Tipp: Diese Gestaltung lässt sich über eine GbR sowohl mit Immobilien als auch mit gewerblichen Einnahmen (z. B. Photovoltaik, Mobilfunkantenneneinnahmen, Kleingewerbe etc.) realisieren, wenn die Kinder volljährig sind. Das Interessante dabei ist, dass sich die Ausschüttungen aus der GbR asymmetrisch (also nicht aufgrund der Höhe des Beteiligungsanteils) gestalten lassen.

Diese und weitere Tipps teilen wir regelmäßig in unseren [Live-Webinaren](#). Sei beim nächsten Mal unbedingt dabei und stelle Deine Fragen direkt an die Experten!



Erbschaftsteuer reduzieren: Immobilien (-vermögen) auf Ehepartner übertragen

In manchen Fällen ist es sinnvoll, die eigene Immobilie auf die Ehefrau (oder den Ehepartner) zu übertragen – zum Beispiel, wenn ein Erbfall bevorsteht und die Erbschaftsteuer reduziert werden soll.

Wenn Du die Immobilie allerdings einfach an Deine Ehefrau verkaufst, wird zwar keine Grunderwerbsteuer fällig, aber an den Vermögenspositionen im Hinblick auf Erbschaft- und Schenkungsteuer hat sich durch die Forderung des Ehemannes an die Ehefrau nichts verändert (weil er ja nun statt der Immobilie einen Verkaufserlös hat, der nun vererbt werden würde).

Die meisten Ehen existieren in Form einer Zugewinnngemeinschaft (gesetzlicher Güterstand).

Beispiel: Der Mann hat ein Immobilienvermögen von 5 Millionen € aufgebaut. Im Falle einer Scheidung würde die Ehefrau in diesem Fall die Hälfte bekommen (vorausgesetzt, die Ehefrau hat kein eigenes Vermögen während der Ehe aufgebaut), doch solange die beiden verheiratet sind, besitzt er faktisch alles und sie nichts. Aus diesem Grund kann die Ehefrau auch nichts vererben oder verschenken.

Durch die Güterstandsschaukel kannst Du vom gesetzlichen Güterstand (durch einen notariellen Vertrag) in die Gütertrennung wechseln. Dann erfolgt nämlich der Zugewinnausgleich, auch ohne Scheidung. Anschließend wird wieder in den Güterstand Zugewinnngemeinschaft „zurück geschaukelt“ (hierbei bitte eine Schamfrist von mindestens 6 Monaten einhalten).



Wichtig: Dieser Vermögensausgleich unterliegt nicht der Schenkungssteuer. Warum? Weil es sowieso das Geld der Ehefrau ist, denn sie leben ja in einer Zugewinnngemeinschaft und sie haben es gemeinsam erwirtschaftet.

Auf diese Weise können beide Ehepartner von den Freibeträgen für die Erbschaft- und Schenkungsteuer profitieren.

Weitere Tipps zum Thema Vererben und Verschenken bekommst Du in unseren [Live-Webinaren](#), bei denen Du auch konkrete Fragen zu Deiner Situation an die Experten stellen kannst. Sei beim nächsten Mal unbedingt dabei!



Nice to know – Sonstige Hacks

Den richtigen Kilometersatz wählen

Die meisten Menschen wissen, dass man 30 Cent pro gefahrenem Kilometer als Kosten steuerlich geltend machen kann. Aber wusstest Du, dass Du auch die tatsächlich entstandenen Kosten ansetzen kannst? Teile dafür einfach alle unterjährig angefallenen Kosten für z. B. Benzin, Versicherung, Werkstatt, Steuern, Abschreibung etc. durch die Summe der Kilometer, die Du als Immobilieninvestor gefahren bist, und ermittle so Deinen individuellen Kilometersatz. Übrigens: Oft erkennt das Finanzamt auch die pauschalen Kosten der ADAC-Statistik an.



Werbungskosten optimieren

Wenn Du Immobilien besichtigst, die Du später doch nicht kaufen möchtest, kannst Du auch diese Kilometerkosten (siehe oben) sofort als Werbungskosten geltend machen. Falls die Besichtigung inklusive Fahrzeit länger als 8 Stunden dauert, kommen noch 14 € Verpflegungspauschale hinzu.

Immobilie nach 10 Jahren verkaufen

Wenn Du Deine Immobilie nach 10 Jahren an Deine Ehefrau verkaufst, dann bleibt die Immobilie in der Familie und wird in der gleichen Steuererklärung erfasst. Meistens ist eine solche Veräußerung grunderwerbsteuerfrei. Der steuerliche Vorteil: Ihr könnt wieder von der höheren Abschreibung auf den Kaufpreis profitieren.

Zum Jahresende: Vorauszahlungen leisten

Wenn Du im nächsten Jahr mit einer geringeren Steuerlast (aufgrund von z. B. Investitionen) rechnest, kann es sinnvoll sein, eine Vorauszahlung bei Deinen Versorgern (Wasser, Wärme etc.) zu leisten, um die Kosten in diesem Jahr angerechnet zu bekommen.

Umsatzsteuerpflichtige Vermietung an Unternehmen

Wenn Du umsatzsteuerpflichtige Vermietung an Unternehmen machst, kannst Du die Vorsteuer aus Rechnungen (die sich auf das umsatzsteuerpflichtige Objekt beziehen) vom Finanzamt zurückbekommen. Das bedeutet, dass diese Rechnungen für Dich 19 % günstiger werden. Für den Mieter hat diese Regelung im Normalfall keine negativen Folgen, weil der Mieter die an Dich gezahlte Umsatzsteuer ebenfalls als Vorsteuer vom Finanzamt zurückbekommt.

Häusliches Arbeitszimmer absetzen

Wenn Du ein Arbeitszimmer ausschließlich zur Verwaltung der eigenen Immobilien nutzt, dann kannst Du diese Kosten bis zu einem Maximalbetrag von 1.250 € ebenfalls absetzen. Falls beide Ehegatten eigene Immobilien verwalten, kann dieser Betrag (vorausgesetzt jeder hat sein eigenes Zimmer) sogar verdoppelt werden. Übrigens: Wenn Du ausschließlich Einnahmen aus der Vermietung generierst, sind die Kosten für das Arbeitszimmer unbegrenzt absetzbar.





FISCHER & CIE.

Zinsen für die Abzahlung der eigengenutzten Immobilie absetzen

Wenn Du neben Deiner privaten Wohnimmobilie eine weitere Immobilie vermietest, kannst Du versuchen, die steuerlich nicht relevanten Zinsen der Wohnimmobilie in steuerlich relevante Zinsen für das Mietobjekt umzuwandeln.

Eröffne dafür ein sogenanntes „*Einnahmen-Konto*“, auf das die Mieteinnahmen aus dem vermieteten Objekt einfließen, während Zinsen und Tilgung von einem „*Ausgaben-Konto*“ gezahlt werden. Die Einnahmen nutzt Du, um eine Sondertilgung bei Deiner Wohnimmobilie zu leisten. Das Ausgaben-Konto wird mit einem Kontokorrentkredit ausgestattet, der ins Minus läuft und Stück für Stück ins Gesamtdarlehen umgeschuldet wird. Das bedeutet, dass Du die Kontokorrentzinsen im Rahmen von Vermietung und Verpachtung absetzen kannst, während Du die Einnahmen voll zur Tilgung benutzt. Die Besicherung der Bank erfolgt über beide Objekte, weshalb auch beide Objekt bei der gleichen Bank finanziert sein sollten.

Fortbildungskosten absetzen

Wenn Du als Immobilieninvestor an Fortbildungsprogrammen teilnimmst, kannst Du die Teilnahmekosten inklusive Übernachtung, Verpflegungsmehraufwand, Bewirtung für Geschäftspartner und Aufwendungen für die Wege von der Steuer anteilig, entsprechend Deinen Einkunftsarten und Deiner Tätigkeit, absetzen.



Tipp: Dies gilt auch dann, wenn Du noch gar keine Immobilie besitzt. Wichtig ist nur, dass Du im Rahmen der „*Manifestation des Wunsches zur Einkünfteerzielungsabsicht*“ den hohen Einsatz von Zeit und Kosten gut dokumentierst.

NUTZE DEINE CHANCE JETZT

Du möchtest nicht nur Deine Steuern massiv senken, sondern auch noch Zugang zu einem Netzwerk von Unternehmern haben, die genauso denken wie Du? Dann kannst Du Dich jetzt für das nächste Steuer Webinar eintragen und den Grundstein für unternehmerische und finanzielle Freiheit legen.

Dieses Live-Webinar ist für Dich die optimale Gelegenheit, noch in diesem Jahr große Hebel in Bewegung zu setzen, um Deine Steuerlast drastisch zu reduzieren.

[Jetzt anmelden](#)





FISCHER & CIE.

Häufige Fragen zum Thema Steuergestaltung

Warum sollte ich mich als Unternehmer persönlich mit Steueroptimierung beschäftigen?

Steueroptimierung ist Chefsache, weil sie direkt die finanzielle Gesundheit Deines Unternehmens beeinflusst. Nur durch Dein Engagement und Verständnis kannst Du sicherstellen, dass Dein Unternehmen die besten Möglichkeiten zur Steuerminimierung nutzt.

Stelle Dir immer die Frage: Würdest Du Deinen wichtigsten Kunden einfach blind delegieren? Und Steuern sind der größte Ausgabenposten eines Unternehmers – also genauso wichtig wie Dein größter Kunde.

Kann das nicht auch mein Steuerberater für mich übernehmen?

Obwohl Steuerberater unverzichtbar für die korrekte Veranlagung und Einhaltung steuerlicher Pflichten sind, liegt ihr Hauptfokus oft auf dem Steuerrecht, nicht auf der Steuergestaltung. Ihre Ausbildung konzentriert sich zu 98 % auf rechtliche Aspekte, während die strategische Steueroptimierung, die über das Einhalten von Vorschriften hinausgeht, weniger behandelt wird.

Für tiefergehende Optimierungsstrategien ist es daher wichtig, dass Du als Unternehmer aktiv wirst und gegebenenfalls zusätzliche Fachexpertise in Anspruch nimmst.

Ist Steueroptimierung wirklich legal?

Absolut. Steueroptimierung nutzt gesetzlich vorgesehene Möglichkeiten, um die Steuerlast legal zu minimieren. Es geht darum, innerhalb des gesetzlichen Rahmens die bestmöglichen Strategien anzuwenden – ganz im Gegensatz zur illegalen Steuerhinterziehung.





FISCHER & CIE.

Warum ist die Wahl der richtigen Unternehmensform so wichtig für die Steueroptimierung?

Die Struktur Deines Unternehmens hat direkten Einfluss auf die Steuerlast. Personengesellschaften und Kapitalgesellschaften werden unterschiedlich besteuert, mit spezifischen Vor- und Nachteilen. Die richtige Wahl hilft Dir, die Steuerlast zu minimieren und gleichzeitig die Flexibilität und das Wachstumspotenzial Deines Unternehmens zu maximieren.

Welche Rechtsform eignet sich am besten zur Steueroptimierung?

Die optimale Rechtsform hängt von verschiedenen Faktoren ab, wie z. B. der Größe Deines Unternehmens, Deinen Zielen und der geplanten Gewinnverwendung. Kapitalgesellschaften bieten durch die Thesaurierung von Gewinnen und die damit verbundenen niedrigeren Steuersätze Vorteile bei der Steueroptimierung. Eine Umwandlung sollte jedoch immer unter Berücksichtigung der individuellen Situation und vorzugsweise in Absprache mit einem Steuerberater erfolgen.

Kann jeder Unternehmer den Investitionsabzugsbetrag nutzen?

Ja, grundsätzlich steht der Investitionsabzugsbetrag allen Unternehmern zur Verfügung, die in absehbarer Zeit in Betriebsmittel investieren möchten. Wichtig ist, dass die geplante Investition den gesetzlichen Anforderungen entspricht und Du sie fristgerecht realisierst. Dieses Instrument ist besonders vorteilhaft für Unternehmer, die größere Anschaffungen planen und ihre steuerliche Bemessungsgrundlage im Voraus reduzieren möchten.

DU HAST SONST NOCH FRAGEN? DANN BESUCHE UNSER KOSTENLOSES WEBINAR!

Unser kostenloses Steuer Webinar bietet Dir den optimalen Einstieg in die Welt der steuerlichen Gestaltung. Hier behandeln wir eine Vielzahl an Themen und schnell umsetzbaren Strategien, die Dir helfen werden, Deine Steuerlast drastisch zu reduzieren. So machst Du Steuern ein für alle Mal zur Chefsache. Darüber hinaus bekommst Du die Möglichkeit, unseren Experten Deine individuellen Fragen zu stellen.

Melde Dich jetzt an und entdecke Dein persönliches Einsparpotenzial!

Zum nächsten Webinar anmelden
Kostenlos und unverbindlich





FISCHER & CIE.

Was mit strategischer Steuergestaltung alles möglich ist



Um Dir ein Gefühl dafür zu geben, was mit dem richtigen Steuerwissen alles möglich ist, zähle ich Dir ein paar Dinge auf, die entweder ich oder meine Freunde und Geschäftspartner schon seit Jahren praktizieren.



Wichtig: Alles, was ich hier andeute, soll Dir nur eine Einschätzung der Möglichkeiten geben (alles andere wäre steuerliche Beratung, die ich nicht leisten will und darf).





FISCHER & CIE.

- Das selbstgenutzte Eigenheim kann durch spezielle Gestaltungen aus dem vollen Bruttoeinkommen bezahlt werden, ohne dabei illegale Wege wie die „gegenseitige Vermietung“ zu gehen.
- Der PKW kann voll steuerlich geltend gemacht werden, und zwar OHNE 1%-Regelung und OHNE Fahrtenbuch. Ich kenne Leute, die sogar Motorräder und Boote ganz offiziell über die Steuer laufen lassen.
- Die Kosten für ein Wochenendhaus oder eine Finca auf Mallorca können völlig legal brutto aus Erträgen wie Mieten oder Gewinnen bezahlt werden.
- Auch durch die Familie verzehrte Lebensmittel, der Urlaub und viele weitere Ausgaben lassen sich ganz offiziell aus Bruttogeldern bezahlen anstatt aus versteuertem Netto.
- Immobilien im Privatvermögen, die mit Verlust verkauft werden müssen, können (mit der richtigen Gestaltung) in voller Höhe auf die anderen Einkunftsarten angerechnet und somit abgesetzt werden.
- Steuerpflichtige Gewinne können (durch spezielle GmbH-Gestaltungen oder die Nutzung europäischer Zwittergesellschaften) beliebig lang (unversteuert) verschoben werden, so dass mehr Kapital für Investitionen oder Finanzierungen zur Verfügung steht.
- Genau genommen könnte man die ganzen aufgelaufenen Gewinne auch nahezu unversteuert kumulieren, um diese später steuerfrei in das Privatvermögen ausschütten zu können.
- Immobiliengesellschaften können so strukturiert werden, dass
 - a. kaum oder gar keine Steuern anfallen – egal, ob Verkaufsgewinne oder Mieterträge erzielt werden
 - b. Share Deals völlig ohne Grunderwerbsteuer ablaufen können (ohne die komplexe Aufsplittung der Anteile etc.)
 - c. die Gesellschaftsanteile sogar zu 100 % pfändungssicher sind (nein, ich spreche hier nicht über Stiftungen) und, und, und ...

Du glaubst, das ist Mumpitz, illegal oder funktioniert nicht? Das habe ich auch immer gedacht, jedoch habe ich heute unzählige Freunde und Geschäftspartner, die genau das seit Jahren so praktizieren und durch jede Betriebsprüfung gekommen sind.



Fazit: Wenn Du mit Steuern Vermögen aufbauen möchtest, darfst Du dieses Thema nicht einfach an einen Steuerberater delegieren, sondern musst das Ruder selbst in die Hand nehmen, denn Steuergestaltung ist Chefsache!

Du möchtest dieses Jahr noch etwas bewegen und Deine Steuerlast massiv reduzieren? Dann besuche unser kostenloses [Steuer Webinar](#)! Hier erfährst Du, welche Strategien Du sofort umsetzen kannst, um Deine steuerliche Belastung zu senken. Zudem bekommst Du die Möglichkeit, unseren Experten Deine individuellen Fragen zu stellen. Werde Teil einer einzigartigen Unternehmer-Community und mach Steuern zur Chefsache!





FISCHER & CIE.

Wer ist Alex „Düsseldorf“ Fischer?

Alex Düsseldorf Fischer ist Unternehmer und Immobilieninvestor mit mehr als 25 Jahren Erfahrung. Seine Mission ist es heute, sein Wissen mit denen zu teilen, die das nächste Level erreichen wollen.

Seine Bücher lasen mehr als 250.000 Menschen und allein sein YouTube-Kanal zählt über 13 Mio. Aufrufe.

Seine Methoden zur strategischen Steuergestaltung hat er in der Praxis mit Experten getestet und konnte so seine Steuerlast in kurzer Zeit mehr als halbieren. Mittlerweile haben über 6.000 Teilnehmer das Know-how genutzt, um ihre Steuerlasten massiv zu senken.



Ihm wurde klar: „Steuern sind Chefsache. Wer strategische Steuergestaltung einfach delegiert, wird nie sein Maximum an Steuerersparnis erreichen.“

Daher hat Alex Düsseldorf Fischer seine Erfahrung, das Wissen seiner Mentoren und der größten Steuerexperten im deutschsprachigen Raum gebündelt und ein Steuer Coaching geschaffen, das Dich in die Kontrolle über Deine Finanzen bringt.

Alex' Spezialität ist es, die Themen „Business“ und „wirtschaftlichen Erfolg“ mit „wissenschaftlichem Arbeiten“ und „Philosophie“ zu kombinieren. Diese Mischung ist revolutionär und bietet Lösungen, die bisher nicht möglich waren.

Außerdem hat Alex die Fähigkeit, komplexe Dinge einfach, praxisbezogen und leicht verständlich zu erklären. Seine Inhalte sind nie langweilig, haben immer höchste Datendichte, sind dabei unterhaltsam (ohne Humor geht gar nichts) und inspirieren gleichzeitig zur Umsetzung – ganz nach dem Motto: „Klartext, gut gelaunt, auf den Punkt“ und „großartig oder Mülleimer“.





FISCHER & CIE.

Das sagen unsere Teilnehmer

Über 6.000 Unternehmer, Freiberufler und Selbstständige waren einmal in einer ähnlichen Lage wie Du: Sie wollten das Bestmögliche aus ihrer steuerlichen Situation herausholen!

Wir haben bisher:

- 6.500+ zufriedene Teilnehmer
- aus 60+ unterschiedlichen Branchen
- 350+ Steuerberater, Rechtsanwälte und Wirtschaftsprüfer ausgebildet

Für viele war das Webinar der erste Schritt in Richtung steuerlicher Optimierung.



„Ich wusste am Anfang nicht, ob meine Vorkenntnisse ausreichen, um das trockene Steuerthema zu verstehen. Doch dann war ich erstaunt, wie gut verständlich die Inhalte aufbereitet waren, sodass ich als steuerlicher Laie alles sehr schnell begreifen konnte. Auf einmal kann ich meine BWA lesen, verstehen und kontrollieren und muss mich nicht blind auf meinen Buchhalter und Steuerberater verlassen.“

– Alexander Bunje aus Hamburg (Unternehmer / Betriebliches Gesundheitsmanagement)



„Alex Fischer war 2019 der Erste, der den Mut hatte, die Steuergestaltung der Großkonzerne für den Mittelstand herauszubringen. Verfolgt man die vielen "neuen Steuerexperten" auf Social Media, so stellt man fest, dass sie alle ursprünglich bei Alex gelernt haben. Ich bevorzugte stets das Original, denn das Wasser ist an der Quelle immer am besten.“

– Alexander Smetana aus Wels (Dienstleistungen Förderverband)



„Am Anfang wollte ich einfach nur mein Firmenkonstrukt steuerlich optimieren. Heute habe ich eine zweite Familie dazugewonnen. Denn das Netzwerk von AF setzt einfach komplett neue Impulse, die man vorher gar nicht auf dem Schirm hatte. Jetzt habe ich für jedes Problem einen Ansprechpartner, weil der Blumenstrauß der verschiedenen Branchen einfach gewaltig ist.“

– Stefan Clemens aus Viersen (Elektronik)



„Steuern waren schon immer ein Schmerz-Thema für mich als Unternehmer. Jetzt habe ich ein völliges Verständnis der vielen Gestaltungsmöglichkeiten und kann endlich auf Augenhöhe mit meinem Steuerberater sprechen. Nichts davon war anstrengend. Die rund 47.000 € Steuerersparnis jährlich begeistern mich jede Einkommenssteuererklärung aufs Neue. PS: Ich wünschte, ich hätte diese Infos schon vor Jahren gehabt.“

– Armin Radon aus Langenfeld (Fitnessunternehmer)





FISCHER & CIE.



„Nach großem Ärger mit dem Finanzamt habe ich mir gesagt, ich will mich fortbilden und mehr wissen als das Finanzamt. Ich habe nicht geglaubt, dass man Steuerlast sinnvoll in Investitionen umsetzen kann. Heute bin ich begeistert über die vielen, teilweise super einfachen Möglichkeiten. Wenn ich dieses Wissen vor sieben Jahren gehabt hätte, hätte ich heute 3–4 Millionen an Vermögen mehr.“

– Wolfgang Gollwitzer aus München (Selbstständiger / Architekt)



„Am Anfang waren wir skeptisch, ob das, was im Webinar erzählt wird, auch für uns umsetzbar ist. Heute wünsche ich mir, dass mein Steuerberater auch über dieses Wissen verfügen würde. Denn ich bin überrascht, wie viele Strategien der ‚Großkonzerne‘ auch in meinem Betrieb umsetzbar sind.“

– Sascha Heilig aus Bad Salzuflen (Unternehmer / Maschinenbau)



„Zuerst dachte ich, der Fischer erzählt Blödsinn und unseriösen Quatsch. 2,5 Jahre habe ich Fischers Aussagen Stück für Stück nachgeprüft und Tipps aus dem Webinar bereits umgesetzt. Heute bereue ich, dass ich dieses Wissen und Verstehen nicht schon vor 10 Jahren hatte.“

– Armin Rauch aus Kempten (Unternehmer / Melktechnik)

MACH STEUERN ZUR CHEFSACHE

Wir wissen, dass Steuern ein komplexes und individuelles Thema sind. Aber es ist durchaus möglich, die Grundlagen mit geringem Aufwand während des Tagesgeschäfts zu lernen. Unser kostenloses Steuer Webinar bietet Dir dafür den optimalen Einstieg.

Nahbar und persönlich führen Dich unsere Experten durch die Basics des Steuerrechts und steuerlicher Gestaltung. Du lernst, welche Schritte Du jetzt sofort umsetzen kannst, um Deine Steuerlast zu reduzieren und bekommst außerdem die Möglichkeit, Deine individuellen Fragen zu stellen.

Nimm Deine Steuergestaltung jetzt selbst in die Hand: Sichere Dir Deinen Platz in unserem nächsten Webinar und entdecke, was auch Du mit steuerlicher Gestaltung alles erreichen kannst: [Hier zum nächsten Webinar anmelden](https://www.af-steuercoaching.de)





FISCHER & CIE.

Weiteren, exklusiven Content findest Du in der kostenlosen #DELLENHAUER App

Die kostenlose #DELLENHAUER Business Community App versorgt Dich regelmäßig mit exklusivem, neuestem Content, Inspiration, News und Informationen zu

- Immobilien
- Finanzen & Steuern
- Unternehmertum

Hier findest Du Videos, Audios, Hörbücher, Live-Aufnahmen, Live-Streams, exklusive Webinar-Aufzeichnungen und vieles mehr ...

Zusätzlich kannst Du mit der integrierten Chatfunktion Dich in einer der hochwertigsten Business-, Immobilien- und Finanz-Communities mit anderen vernetzen, austauschen und chatten.

Lade Dir die App kostenlos herunter und aktiviere die Pushfunktion, damit Du keine aktuellen News und Live-Streams verpasst. Gib dafür „#Dellenhauer“ im App Store oder bei Google Play ein.



Rechtliche Hinweise / Disclaimer

Eine einzelfallbezogene, individuelle rechtliche und steuerliche Beratung kann durch diese abstrakte rechtliche und steuerliche Darstellung auf keinen Fall ersetzt werden. Kontaktiere unbedingt einen persönlichen rechtlichen und steuerlichen Berater. Diese Dokumente geben unsere persönlichen Erfahrungen und Interpretationen der Rechtsprechung, Literatur, Gesetze und rechtlichen Kommentare wieder. Die Inhalte basieren auf unserem Wissensstand zum Zeitpunkt der Erstellung. Aktuelle Änderungen der steuerlichen und rechtlichen Auffassungen der Finanzverwaltungen oder der Gerichte sind jederzeit möglich. Dies kann auch rückwirkend geschehen. Die Finanzverwaltung und die zuständigen Gerichte können jederzeit eine von unserer Auffassung abweichende Sichtweise des Falles vertreten. Eine Nachsorgeverpflichtung (die Pflicht, dass wir über eventuell später eintretende rechtliche oder tatsächliche Veränderungen oder neue Erkenntnisse zu informieren haben) besteht nicht. Die Zurverfügungstellung dieser Dokumente führt weder zu einer vertraglichen Bindung noch wird eine sonstige Haftung gegenüber dem Empfänger oder Dritten begründet. Wir übernehmen ausdrücklich keine Haftung für Dokumente, Musterverträge etc. in irgendeiner Form.

